RAADSINFORMATIEBRIEF (RIB)

Registratienr :	D/21/013872
Inlichtingen:	Amory, Paul
Team:	Fysiek Domein
Portefeuillehouder:	Lalieu
Onderwerp:	Voortgang ontwikkeling Maasresidence Thorn
Datum:	16-02-2021
Verzenddatum:	25 FEB 2021
Bijlage:	

Aan de leden van de raad van de gemeente Maasgouw

Geachte leden van de raad,

In 2014 is het project 'Maasresidence Thorn' door de gemeente Maasgouw in overleg met de grondeigenaar en projectontwikkelaar (diverse betrokken rechtspersonen, hierna samen 'de ontwikkelaar') planologisch voorbereid. Drie documenten zijn destijds door de gemeenteraad vastgesteld om de projectontwikkeling mogelijk te maken: een bestemmingsplan, een exploitatieplan en een realisatie- en exploitatieovereenkomst tussen gemeente Maasgouw en de ontwikkelaar. Vervolgens heeft de projectontwikkeling jarenlang stilgelegen als gevolg van een juridisch conflict tussen ontwikkelaar en de beoogde exploitant van het vakantiepark.

a. Gemeentelijke begeleiding vanaf 2019

Eind 2018 heeft de ontwikkelaar aan de gemeente laten weten dat de voorbereiding van het project opnieuw was opgepakt. De ontwikkelaar heeft destijds ook medegedeeld, dat het bestaande planologisch instrumentarium opnieuw moest worden beoordeeld aan de hand van geactualiseerde projectplannen. Redenen hiervoor waren het feit dat het project pas jaren later wordt gerealiseerd dan destijds werd voorzien én dat het projectplan op een aantal punten was aangepast. Denk hierbij aan het inspelen op de actuele marktbehoefte, een gewijzigde projectfasering en nieuwe inzichten ten aanzien van de exploitatie van het park.

Vervolgens is intensief overleg gevoerd tussen gemeente en ontwikkelaar om te bezien hoe de geactualiseerde projectplannen zich verhouden tot het bestaande planologisch instrumentarium.
De gemeente heeft in de gesprekken met de ontwikkelaar ingezet op het mogelijk maken van dit mooie project voor Maasgouw en daarbij vooral aandacht gehad voor een zo goed mogelijke borging van een duurzame recreatieve exploitatie van het vakantiepark.
Belangrijk hiervoor is handhaving van de koppeling tussen de realisatie van verblijfeenheden en centrale parkvoorzieningen in het bestemmingsplan, om het recreatieve karakter van het vakantiepark van meet af aan te borgen.
Een ander belangrijk uitgangspunt is een logische, fasegewijze verandering van het landschap in tegenstelling tot versnipperde bebouwing in het plangebied. Bij uitblijven van totale realisatie is er zo toch nog sprake van een stedenbouwkundig volwaardig concept. Aangezien de fasering in het geldende exploitatieplan is gekoppeld aan kalenderjaren die inmiddels verstreken zijn, is het voor de gemeente van belang om een nieuwe fasering overeen te komen.
Tenslotte is er aandacht voor de borging van recreatief gebruik van de wooneenheden, die (naast publiekrechtelijke regelingen) door kwalitatieve verplichtingen contractueel met de ontwikkelaar zijn overeengekomen en ook een plek krijgen in de contracten met de kopers van vakantiewoningen en appartementen. Denk hierbij aan bepalingen over maximaal aantal dagen eigen gebruik, verbod op permanente bewoning en centrale verhuur en beheer van het park via de parkexploitant.

b. Actueel plan voor een duurzaam vakantiepark

Uit de plannen blijkt dat de ontwikkelaar gaat voor 'ontdichting' ten opzichte van het eerdere plan: minder woningen waardoor ruimte wordt gecreëerd voor thematisering. Verder gaat men voor een duidelijke focus op het kwaliteitsniveau 'Premium en VIP' met uitsluitend een hoog serviceniveau. Daardoor wordt het park kwalitatief onderscheidend in de markt gezet. Ook gaat men voor tijdloze

thematisering, zoals 'water', 'kids', 'buitenleven' en 'high service'. Het vakantiepark wordt duurzaam en energiezuinig gerealiseerd. Door dit alles ontstaat een tijdloos en waardevast concept. Anders dan eerdere plannen is er sprake van bouw op risico. Ook het exploitatiemodel is aangepast: de overeenkomst met de exploitant wordt zo ingericht dat de ontwikkelaar comfort ervaart (om een nieuwe juridische impasse te voorkomen).

De projectontwikkelaar heeft informatie verstrekt over de exploitant. De exploitatie komt in handen van Maasresidence Thorn Verhuur en Beheer BV. Deze BV is voor dit park opgericht door ResortNet. ResortNet is één van de premium labels van de BungalowNet Group en verzorgt de verhuur, exploitatie en het beheer voor hoogwaardige, zelfstandige recreatieparken in binnen- en buitenland. Met ruim 20 jaar ervaring en een omvangrijke verhuurportefeuille heeft deze organisatie een bewezen professionele staat van dienst. ResortNet ondersteunt Maasresidence Thorn Verhuur & Beheer onder andere met eigen IT, marketing, customer service, operational team en het state-of-the-art softwaresysteem voor boekingen. Deze unieke boekingssoftware van ResortNet maakt het mogelijk om met de ruim 200 internationale partners en touroperators waarmee wordt samengewerkt, het aantal geïnteresseerden voor Maasresidence Thorn wereldwijd te vinden, het aantal boekingen te optimaliseren, realtime te monitoren en snel te anticiperen op veranderende situaties. Het park wordt vermarkt onder het eigen merk Maasresidence Thorn en boekingen worden rechtstreeks gedaan op de website parcmaasresidencethorn.nl Doel is een voortdurende optimale bezetting voor Maasresidence Thorn te bereiken. En dit met alle oog voor de identiteit, uitstraling en beleving van Maasresidence Thorn. De ondersteuning door ResortNet is allesomvattend, van op maat gemaakte software, personeelsopleidingen, verkoop-, marketing- en IT-ondersteuning, tot een 6-talige klantenservice. Eigenaren kunnen (beperkte) invloed uitoefenen op de exploitatie van het park via een adviesraad.

c. Van plannen naar bouwen

De planologische begeleiding heeft in 2020 geleid tot vergunningverlening voor de eerste 89 vakantiewoningen en 1 blok van 20 appartementen (passend binnen het bestemmingsplan) en ook de daadwerkelijke start van de bouw van het vakantiepark. Belangrijk is dat in de eerste bouwfase van het project - naast 89 vakantiewoningen en 60 appartementen - ook de realisatie van de volledige centrale voorzieningen is gepland. Een belangrijke positief aspect als we kijken naar de borging van de recreatieve exploitatie van het park.

De ontwikkelaar heeft deze eerste projectfase opgesplitst in 4 omgevingsvergunningaanvragen:
- een aanvraag voor 89 woningen en 20 appartementen, rechtstreeks passend in bestemmingsplan;
- een aanvraag voor 40 appartementen, niet passend in het bestemmingsplan;
- een aanvraag voor het centrale voorzieningengebouw;
- een aanvraag voor het zwembad-gebouw.

De gemeente moet afwijken van het bestemmingsplan voor de 40 appartementen, omdat bepaald is dat 1/3 van de centrale voorzieningen gerealiseerd en in gebruik moet zijn, voordat men start met de 101e woning of het 31e appartement. Deze koppeling past niet bij de actuele projectplanning Aangezien de centrale voorzieningen nu zelfs volledig worden gerealiseerd in de eerste projectfase, is de grondhouding positief om medewerking te verlenen aan deze afwijking van het bestemmingsplan. De gemeente verbindt hier echter wel voorwaarden aan, te weten:
- de vergunningsaanvragen voor de twee centrale voorzieningengebouwen moeten ontvankelijk zijn of de vergunningen moeten verleend zijn;
- vooruitlopend op de integrale actualisatie van de realisatie- en exploitatieovereenkomst uit 2014, moeten projectontwikkelaar en gemeente akkoord gaan met een tijdelijk addendum horende bij deze overeenkomst, waarin voor de gemeente belangrijke zaken worden vastgelegd. Denk hierbij aan een logische planfasering en de realisatie van centrale voorzieningen voor een bepaalde datum.

De procedure om medewerking te kunnen verlenen in afwijking van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in paragraaf 3.3 van de Wabo. In dit geval hoeft de gemeenteraad geen separate zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen' meer te verlenen, omdat de voorgenomen activiteit is opgenomen onder lid k. op de lijst van categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad heeft bepaald dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is (in het raadsbesluit van 16 december 2010). Verder heeft de gemeente aan de ontwikkelaar medegedeeld dat het ontwerp van het besluit voor de desbetreffende aanvraag om omgevingsvergunning niet eerder in procedure gaat (startend met de terinzagelegging van het ontwerp-besluit) dan nadat aan bovenstaande voorwaarden is voldaan. Ook is medegedeeld dat vergunningverlening vanzelfsprekend niet kan plaatsvinden, indien niet aan de voorwaarden van het ter plaatse geldende exploitatieplan is voldaan.

d. Wordt vervolgd

In december 2020 heeft portefeuillehouder Lalieu met ambtelijke ondersteuning op uitnodiging van de ontwikkelaar een bezoek gebracht aan het park in aanbouw. De snelheid en kwaliteit van de bouw vielen op tijdens dit bezoek. Ook is er volgens de ontwikkelaar voldoende marktinteresse.
De ontwikkelaar heeft tijdens dit bezoek aangegeven dat hij snel volgende stappen wil zetten in de realisatie van het park. De portefeuillehouder heet hierop aangegeven dat de gemeente de ontwikkeling planologisch blijft begeleiden op de wijze zoals dit tot op heden is gebeurd: meedenken met het oog op een duurzame recreatieve exploitatie van Maasresidence Thorn.

De hoop is dat spoedig op een verantwoorde wijze een bezoek kan worden gebracht aan dit vakantiepark in aanbouw. Een prachtig project voor onze gemeente. Tot die tijd kan de ontwikkeling worden gevolgd via https://www.maasresidencethorn.nl

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Maasgouw,

De secretaris, De burgemeester,

W.R.J.H. Ploeg S.H.M. Strous